

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

- Monsieur Baptiste TOMASI, né le 8 mai 1919 à Ajaccio (2A), domicilié 7, Rue Henry de Cessole, 06100 NICE, décédé le 21 mai 2010 à NICE (06),

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 16 août 2012 suivie d'une ordonnance rectificative du 7 janvier 2013.

- Madame Emilienne, Hélène LE MOUILLOUR veuve TOMASI, née le 23 mai 1912 à LORIENT (56), domiciliée 30 B, rue des Mahonias, 06200 NICE, décédée le 1^{er} juin 2011 à NICE (06),

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 16 août 2012.

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place du Palais de Justice, aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **DEUX LOTS**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés:

- **PREMIER LOT DE LA VENTE :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE SUD CESSOLE » situé à NICE (06100) 7 rue Henry de Cessole, cadastré section LW numéro 93 pour une contenance de 6a 93ca.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (lot 65)

UN APPARTEMENT situé au 2^{ème} étage, ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier, composé de : un hall, deux pièces avec balcon, donnant sur l'impasse Sud, une cuisine et salle de bains, donnant à l'Est, water-closet,

On accède à ce lot par l'escalier A.

Ce lot figure sous la teinte jaune et le n°27 au plan du deuxième étage.

Et les 70/2050èmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 70/2000èmes des parties communes générales de l'entier immeuble

LE LOT NUMERO DIX SEPT (lot 17)

UNE CAVE située au sous-sol, portant le numéro 17 au plan,

Et les 1/2050èmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 1/2000èmes des parties communes générales de l'entier immeuble

- **DEUXIEME LOT DE LA VENTE :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE SUD CESSOLE » situé à NICE (06100) 7 rue Henry de Cessole, cadastré section LW numéro 93 pour une contenance de 6a 93ca.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO TRENTE SIX (lot 36)

UN EMPLACEMENT DE PARKING situé au sous-sol, portant le numéro 36 du plan du sous-sol rectifié,

Et les 1/2050èmes indivis de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 1/2000èmes indivis des parties communes générales de l'entier
immeuble

NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Cette vente est poursuivie à la requête du **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

- Monsieur Baptiste TOMASI, né le 8 mai 1919 à Ajaccio (2A), domicilié 7, Rue Henry de Cessole, 06100 NICE, décédé le 21 mai 2010 à NICE (06),

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 16 août 2012 suivie d'une ordonnance rectificative du 7 janvier 2013.

- Madame Emilienne, Hélène LE MOUILLOUR veuve TOMASI, née le 23 mai 1912 à LORIENT (56), domiciliée 30 B, rue des Mahonias, 06200 NICE, décédée le 1^{er} juin 2011 à NICE (06),

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 16 août 2012.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 1^{er} décembre 2021 (RG 21/00156) autorisant la vente aux enchères publiques **EN DEUX LOTS**, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE par le Ministère de **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, dont le siège se situe à NICE 12 boulevard Carabacel (06000).

DESIGNATION

PREMIER LOT DE LA VENTE :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE SUD CESSOLE » situé à NICE (06100) 7 rue Henry de Cessole, cadastré section LW numéro 93 pour une contenance de 6a 93ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété – état descriptif de division dressé le 1^{er} avril 1965 publié le 18 juin 1965 volume 4515 n°1
- D'un rectificatif dressé le 23 avril 1975 et publié le 29 avril 1975 volume 1478 BP n° 9
- D'un règlement de copropriété – REPR (mise à jour) dressé le 26 février 2013 et publié le 11 mars 2013 volume 2013 P n° 1089
- D'un modificatif à EDD dressé le 29 août 2013 et publié le 10 septembre 2013 volume 2013 P n° 3949

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (lot 65)

UN APPARTEMENT situé au 2^{ème} étage, ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier, composé de : un hall, deux pièces avec balcon, donnant sur l'impasse Sud, une cuisine et salle de bains, donnant à l'Est, water-closet,

On accède à ce lot par l'escalier A.

Ce lot figure sous la teinte jaune et le n°27 au plan du deuxième étage.

Et les 70/2050èmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 70/2000èmes des parties communes générales de l'entier immeuble

LE LOT NUMERO DIX SEPT (lot 17)

UNE CAVE située au sous-sol, portant le numéro 17 au plan,

Et les 1/2050èmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 1/2000èmes des parties communes générales de l'entier immeuble

- **DEUXIEME LOT DE LA VENTE :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE SUD CESSOLE » situé à NICE (06100) 7 rue Henry de Cessole, cadastré section LW numéro 93 pour une contenance de 6a 93ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété – état descriptif de division dressé le 1^{er} avril 1965 publié le 18 juin 1965 volume 4515 n°1
- D'un rectificatif dressé le 23 avril 1975 et publié le 29 avril 1975 volume 1478 BP n° 9
- D'un règlement de copropriété – REPR (mise à jour) dressé le 26 février 2013 et publié le 11 mars 2013 volume 2013 P n° 1089
- D'un modificatif à EDD dressé le 29 août 2013 et publié le 10 septembre 2013 volume 2013 P n° 3949

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO TRENTE SIX (lot 36)

UN EMPLACEMENT DE PARKING situé au sous-sol, portant le numéro 36 du plan du sous-sol rectifié,

Et les 1/2050èmes indivis de la copropriété du sol de l'entier immeuble
Et les 1/2000èmes indivis des parties communes générales de l'entier immeuble

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve

DESCRIPTION – OCCUPATION –

- PREMIER LOT DE LA VENTE :

Ces biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 14 janvier 2022 :

- la superficie privative totale du lot est de 54,98 m²
- la superficie annexe relative à la cave est de 3,13 m².

- DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

Ces biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 14 janvier 2022 :

- la superficie annexe relative au garage est de 12,55 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de la copropriété est le cabinet CENTRAL GESTION 24 avenue Georges Clémenceau à NICE (06000) – tel : 04 93 04 08 70.

Un état daté sollicité auprès du syndic a été délivré à la date du 3 février 2022 et demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE – DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du Livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes un dossier de diagnostics techniques :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 14 janvier 2022, duquel il résulte :

- 1^{er} lot de la vente (lots 17 et 65) : **absence** de matériaux et produits contenant de l'amiante
- 2^{ème} lot de la vente (lot 36) : **absence** de matériaux et produits contenant de l'amiante

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 14 janvier 2022, duquel il résulte :

- 1^{er} lot de la vente (lots 17 et 65) : **absence** de termites le jour de la visite

Il est précisé s'agissant de la cave :

⇒ « *CONSTATATIONS DIVERSES* :

Mur (Parpaing Béton – Non peint : Indice d'infestation de Moisissures. »

- 2^{ème} lot de la vente (lot 36) : **absence** de termites le jour de la visite

S'agissant de l'appartement uniquement (LOT 65) – 1^{ER} LOT DE LA VENTE :

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 14 janvier 2022, duquel il ressort que l'installation ne comporte aucune anomalie.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 14 janvier 2022, duquel il ressort que l'installation comporte une ou des anomalies pour laquelle ou les quelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Le diagnostic de performance énergétique établi le 15 décembre 2021 précise :

- Logement de classe F concernant les consommations énergétiques,
- Logement de classe F concernant les émissions de gaz à effet de serre.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 21 janvier 2022.

Ces rapports sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

URBANISME –

Une note de renseignements d'urbanisme établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 6 décembre 2021 est annexée aux présentes.

CADASTRE –

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi que deux relevés de propriété demeurent annexés aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE –

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Baptise TOMASI et Madame Emilienne Hélène Paulette LE MOUILLOUR veuve TOMASI pour les avoir acquis au terme des actes suivants :

➤ **1^{er} lot de la vente :**

Les lots 65 et 17 : appartiennent à Monsieur Baptiste TOMASI et Madame Emilienne Hélène Paulette LE MOUILLOUR veuve TOMASI suivant acte reçu le 21 décembre 1976 et publié le 25 janvier 1977 volume 2075 BP n° 3.

➤ **2^{ème} lot de la vente :**

Le lot 36 : appartient en propre à Monsieur Baptiste TOMASI suivant acte reçu le 22 septembre 1997 et publié le 6 octobre 1997 volume 1997 BP n° 4747.

ASSURANCES –

Les biens vendus sont garantis par un contrat collectif conclu avec la compagnie AXA Assurances assurant l'ensemble des immeubles dépendant des successions gérées par les Domaines et qui prend fin à la date du jour ou l'adjudication est définitive. En conséquence, l'adjudicataire devra à compter de cette date et au plus tard sous huitaine faire assurer l'immeuble à une compagnie de son choix à concurrence du prix d'adjudication.

CONDITIONS PARTICULIERES –

L'adjudicataire sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister, et en tout état de cause, il supportera les servitudes existantes sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur de cahier des charges.

Tous les renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des charges, à raison d'erreurs dans la désignation, des confronts, l'origine de propriété, la contenance ou le cadastre.

Les biens sus-désignés étant vendus et adjugés dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, étant précisé, que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire plus de droits à la propriété que ceux appartenant au vendeur.

MISES A PRIX –

- PREMIER LOT DE LA VENTE (lots 17 et 65)

→ **112.000 Euros (CENT DOUZE MILLE EUROS)**

- DEUXIEME LOT DE LA VENTE (lot 36)

→ **17.500 Euros (DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS)**

PAIEMENT DU PRIX –

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'expiration du délai de surenchère, à peine de réitération des enchères et ce conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 novembre 1971.

Les intérêts seront dus au taux légal dès l'expiration du délai de surenchère et seront majorés de 5 points passé le délai de 60 jours. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

CONSIGNATION –

Il est précisé, en outre, que les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication consigner, par chèque de banque établi à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

TAXE FONCIERE -

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *prorata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.

PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA –

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix.

Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

FRAIS DE MAINLEVEE –

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son pris, tous les frais de quittance notariée ou de radiation des inscriptions d'hypothèques frappant les biens.

FRAIS DE POURSUITE DE VENTE –

L'adjudicataire supportera en sus de son prix d'adjudication tous les frais exposés pour parvenir à la vente, ainsi que les droits et honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Maxime ROUILLOT, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, Avocat poursuivant la vente.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER –

Conformément aux dispositions de la Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 rendue applicable à compter du 1° avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la Mairie de NICE.

Fait à NICE, le 10 février 2022